

السيد / مدير عام الافصاح
البورصة المصرية
إدارة الافصاح

القاهرة في ٢٣ نوفمبر ٢٠٢١

تحية طيبة وبغد،،،

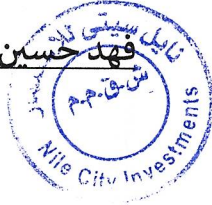
فبالإشارة إلى المادة رقم (٤٠) من قواعد القيد وشطب الاوراق المالية بالبورصة المصرية بشأن إعداد تقرير مجلس الإدارة السنوى بالقوائم المالية .

نتشرف أن نرفق لسيادتكم طيه نموذج تقرير مجلس الإدارة السنوى والمعد وفقاً لأحكام المادة رقم (٤٠) من قواعد القيد .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،

رئيس مجلس الإدارة

فهد حسين على شبكشى



مسئول علاقات المستثمرين

عزت توني محمد

نايل سيتى للاستثمار

شركة مساهمة مصرية خاضعة لأحكام قانون الاستثمار
سجل تجارى رقم ٨٠٩٠٦ الاستثمار
رأس المال المرخص به مليار جنيه مصرى ورأس المال المصدر والمدفوع ٧٢٥ مليون جنيه مصرى

نموذج تقرير مجلس الإدارة السنوى المرافق للقوائم المالية
(والمعد وفقاً لأحكام المادة رقم (٤٠) من قواعد القيد وشطب الاوراق المالية)

أسم الشركة :- شركة نايل سيتى للإستثمار " شركة مساهمة مصرية "

البيانات الأساسية :-

غرض الشركة		الاستثمار في كافة المجالات المقبولة وفقاً لأحكام المادة الأولى من قانون الاستثمار وبشرط ألا يكون من أغراضها قبول الودائع والقيام بالأعمال المصرفية ، على أن يكون مشروع إقامة مركز تجاري سياحي إداري مستوى الخمس نجوم (نايل سيتى) باكورة مشروعاتها المملوكة لها بالكامل .	
المدة المحددة للشركة	٢٥ عاماً	تاريخ القيد بالبورصة	/ /
القانون الخاضع له الشركة	القانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٨١ والمعدل بالقانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٧	القيمة الاسمية للسهم	١٠٠ جنيه مصرى (فقط وقدره مائة جنيه مصرى لا غير)
آخر رأس مال مرخص به	مليار جنيه مصرى	آخر رأس مال مصدر	٧٢٥ مليون جنيه مصرى
آخر رأس مال مدفوع	٧٢٥ مليون جنيه مصرى	رقم وتاريخ القيد بالسجل التجارى	سجل رقم ١١٦ ٧٨٦ الجيزة بتاريخ ١٠/٣٠/١٩٩٧ سابقاً . وحالياً رقم ٨٠٩٠٦ .

علاقات المستثمرين :-

إسم مسئول الاتصال	السيد / عزت تونى محمد محمد عبد الله السيد / محمد عصام أحمد أحمد	
عنوان المركز الرئيسى	(٢٠٠٥) شارع كورنيش النيل - أبراج النايلى سيتى - بولاق بالقاهرة .	
تليفون	(٠٢) ٢٤٦١٩٠٠١	فاكس (٠٢) ٢٤٦١٩٠٠٩
الموقع الإلكتروني	www.nilecitytowers.com	
البريد الإلكتروني	etouny@nilecitytowers.com	messam@nilecitytowers.com



مراقب الحسابات :-

محمود صلاح الدين وشركاه (JPA)		إسم مراقب الحسابات
٢٠٢٠ / ١٢ / ١٩		تاريخ التعيين
/ /	تاريخ القيد بالهيئة	رقم القيد بالهيئة
دكتور / أحمد مصطفى شوقي (شوقي وشركاه) Mazers		إسم مراقب الحسابات
٢٠٢١ / ١ / ١٤		تاريخ التعيين
/ /	تاريخ القيد بالهيئة	رقم القيد بالهيئة

هيكل المساهمين لحملة ٥ % من الاسهم فأكثر

النسبة %	عدد الاسهم في تاريخ القوائم المالية	حصة ٥ % من اسهم الشركة فأكثر
١٠,٥٣١٤ %	٧٦٣ ٥٢٩	شركة كولونيال للإستثمارات السياحية والعقارية " ش.م.م "
٢٢,٥٧٢١ %	١ ٦٣٦ ٤٧٦	شركة أيه أف جى هيرمس ريال إستيت ليمتد
٢٢,٥٧٢١ %	١ ٦٣٦ ٤٧٦	شركة Treasure Creek Management
١٣,٢٠٤ %	٩٥٧ ٣١٢	الشركة المصرية للاستثمار والتنمية " ش.م.م "
٨,٤٠١ %	٦٠٩ ٠٧٣	شركة OS CITY
٨,٣٩٣ %	٦٠٨ ٤٩٢	شركة HORIZON CAPITAL GROUP LTD
٨,٣٩٣ %	٦٠٨ ٤٩٢	شركة NNS CITY
٨١,٩٨٣ %	٥ ٩٤٣ ٨٠٩	الاجمالي

نسبة ملكية اعضاء مجلس الادارة في أسهم الشركة :-

النسبة %	عدد الاسهم في تاريخ القوائم المالية	جهة التمثيل	ملكية اعضاء مجلس الادارة في اسهم الشركة
١٣,٢٠٤ %	٩٥٧ ٣١٢	ممثل للشركة المصرية للاستثمار والتنمية	المهندس / نجيب أنسى ساويرس
٨,٣٩ %	٦٠٨ ٤٩٢	ممثل شركة NNS CITY	السيد / حسين أمين حسين مرعي
١٠,٥٣١٤ %	٧٦٣ ٥٢٩	ممثل لشركة كولونيال لرأس المال المخاطر	السيد / الليثي أحمد أحمد عبد الفتاح
.	.	ممثل لشركة جازل ليمتد إنك	السيد / شهاب فهد حسين شبكشى
٢٢,٥٧٢١ %	١ ٦٣٦ ٤٧٦	ممثل لشركة أيه أف جى هيرمس ريال إستيت ليمتد	السيدة / سمر فوزي عبد الجواد
٢٢,٥٧٢١ %	١ ٦٣٦ ٤٧٦	ممثل لشركة أيه أف جى هيرمس ريال إستيت ليمتد	السيد / محمد فؤاد أبو اليزيد
٨,٣٩ %	٦٠٨ ٤٩٢	ممثل شركة هورايزون كابيتال المحدودة	السيد / أسامة دانيال نصيف



مجلس الإدارة

آخر تشكيل لمجلس الإدارة

الاسم	الوظيفة	جهة التمثيل	تنفيذي - غير تنفيذي - مستقل
السيد / فهد حسين شبكشى	رئيس مجلس الإدارة	ممثل لشركة أميوزمينت للاستثمارات المالية	تنفيذي
المهندس / نجيب أنسى ساويرس	عضو مجلس الإدارة	ممثل للشركة المصرية للاستثمار والتنمية	غير تنفيذي
السيد/ حسين أمين حسين مرعي	عضو مجلس الإدارة	ممثل NNS CITY	غير تنفيذي
السيد / الليثي أحمد أحمد	عضو مجلس الإدارة	ممثل لشركة إيجل أوفر سيز إنك	غير تنفيذي
السيد / شهاب فهد شبكشى	عضو مجلس الإدارة	ممثل لشركة جازل ليمتد إنك	غير تنفيذي
السيدة / سمر فوزي عبد الجواد	عضو مجلس الإدارة	ممثل لشركة آيه أف جى هيرمس ريال إستيت ليمتد	غير تنفيذي
السيد / محمد فؤاد أبو اليزيد	عضو مجلس الإدارة	ممثل لشركة آيه أف جى هيرمس ريال إستيت ليمتد	غير تنفيذي
السيد / أسامة دانيال نصيف	عضو مجلس الإدارة	ممثل لشركة هورايزون كابيتال	غير تنفيذي

إجتماعات مجلس إدارة :-

(عدد مرات إنعقاد إجتماعات مجلس الإدارة خلال المدة المنتهية فى ٣٠ يونيو ٢٠٢١)
 عقد مجلس إدارة شركة نايل سيتى للإستثمار عدد (٨) جلسة إجتماع للمجلس وذلك خلال المدة المالية المنتهية فى
 ٢٠٢١/٦/٣٠ المدة من ٢٠٢١/٠١/٠١ حتى ٢٠٢١/٦/٣٠ .

لجنة المراجعة :-

آخر تشكيل للجنة المراجعة :-

الاسم	جهة التمثيل
السيد / الليثي أحمد أحمد عبد الفتاح	عضواً - ممثلاً لشركة كولونيل لرأس المال المخاطر
السيد / محمد فؤاد أبو اليزيد	عضواً - ممثلاً لشركة إيه أف جى هيرمس ريال إستيت ليمتد
السيد / حسين أمين مرعي	عضواً - ممثلاً NNS CITY

تم إعادة التشكيل وفقاً لقرار مجلس الإدارة بتاريخ ١٨ ديسمبر ٢٠١٩ .

بيان اختصاصات اللجنة والمهام الموكلة لها :

- التحقق من تطبيق أساليب الرقابة الداخلية اللازمة على أصول الشركة وإجراء تقييم دورى للإجراءات المتبعة وإقتراح التعديلات التى يمكن إدخالها عليها تحقيقاً للأفضل .
- مراجعة السياسات المالية والمحاسبية المطبقة بالشركة والمتغيرات الناتجة عن تطبيق معايير وقواعد محاسبية جديدة
- النظر فى القواعد المالية وقوائم التدفقات النقدية الدورية والسنوية للتحقق من التزام هذه القوائم لدى إعدادها بالمعايير المحاسبية المعمول بها .
- النظر ودراسة مشروع الموازنات التقديرية للعام الحالى ومقارنتها بالنتائج الفعلية وكذلك دراسة الموازنة التقديرية للعام القادم وتقييم مدى ما تحققه من طموحات مناسبة للخطط المستقبلية للشركة .
- التحقق من إستمرار كفاية رأس مال الشركة وإحتياطتها لتغطية كافة الإلتزامات المستقبلية .



- التحقق من إستجابة الشركة لتوصيات السيد / مراقب حسابات الشركة .
- الاطلاع على البيانات المالية للتأكد من إتساقها وبيانات القوائم المالية وقواعد النشر التي تصدر في هذا الشأن
- تقديم اللجنة تقرير إلى مجلس الادارة بنتيجة أعمالها . وعلى المجلس أن يتخذ قرار في شأن ما قد يرد بهذا التقرير من توصيات وذلك في خلال ثلاثين يوم من تاريخ رفعه إليه .
- أى موضوعات أخرى تجارية - تسويقية - فنية - تنمية موارد بشرية - إدارية ... ترى اللجنة ضرورة بحثها ودراستها مستقبلاً .

اعمال اللجنة خلال العام :-

عدد مرات إنعقاد لجنة المراجعة	٣ مرات خلال العام - بالإضافة إلى الانعقاد عند الحاجة الضرورية لانعقادها
هل تم عرض تقارير اللجنة علي مجلس ادارة الشركة	يتم عرض تقرير إجتماع لجنة المراجعة على السيد رئيس مجلس الادارة تمهيداً لعرضها على أول مجلس إدارة عند إنعقاده .
هل تضمنت تقارير اللجنة ملاحظات جوهرية وجب معالجتها	تتضمن تقارير لجنة المراجعة مجموعة من التوصيات التي يتم عرضها على مجلس الادارة تمهيداً لتنفيذها مع الادارات المختلفة بالشركة .
هل قام مجلس الادارة بمعالجة الملاحظات الجوهرية	نعم . يقوم مجلس الادارة بتنفيذ توصيات لجنة المراجعة ومعالجة أى ملاحظات .

بيانات العاملين بالشركة :-

متوسط عدد العاملين بالشركة سنوياً	بلغ متوسط عدد العاملين بالشركة خمس عاملين فقط - ومتوسط عدد العاملين بالمجموعة في مختلف الإدارات عدد ٤٥٠ موظف خلال المدة المنتهية في ٢٠٢١/٦/٣٠ بخلاف موظفي فندق فيرمونت نايل سيتي المملوكة لأحد الشركات التابعة وهي شركة نايل سيتي للسياحة والفنادق .
متوسط دخل العامل سنوياً	يبلغ متوسط دخل العامل الشهري (إجمالى الدخل) مبلغ وقدره ٨٠٠ جنيه مصرى بما يوازي سنوياً مبلغ ٦٠٠ ٥٧ جنيهاً مصرياً

المخالفات و الاجراءات التي تتعلق بقانون سوق المال و قواعد القيد :

- بتاريخ ٢٠٢١/١/١٠ صدر قرار رئيس الهيئة العامة للرقابة المالية بإعتماد التصالح فى المخالفة محل القضية رقم ٣٢٩ لسنة ٢٠٢٠ جنح مالية مقيدة برقم ٤٦٠ لسنة ٢٠٢٠ جنح مستأنف إقتصادية والتي تم تغريم شركة نايل سيتي للإستثمار فيها مبلغ ٢٠٠ ألف جنيه مصرى بتاريخ ٢٠٢٠/١٠/٢٧ لمخالفة الشركة لنص المادة رقم ٦٧ من قانون سوق رأس المال رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ . هذا وقد تم إستئناف الحكم وتقييدت القضية برقم ٤٦٠ لسنة ٢٠٢٠ جنح مستأنف الإقتصادية وتحدد لها جلسة ٢٠٢١/٢/٢٨ .

تم الحكم بإنقضاء الدعوى الجنائية بالتصالح .

- بتاريخ ٢٠٢١/٩/١٦ قررت لجنة قيد الأوراق المالية بالبورصة المصرية منح الشركة مهلة بحد أقصى ٢٠٢١/١٠/٢٥ لموافاته ألف جنيه مصرى ا بمحضر إجتماع الجمعية العامة غير العادية معتمداً من الجهة الإدارية والمتضمن الموافقة على الخطة الزمنية لتوفيق الأوضاع والموافق عليها من مجلس إدارة الشركة بجلسته المنعقدة بتاريخ ٢٠٢١/٩/١٣ على أن تتضمن قرارات الجمعية العامة غير العادية قرار إطالة مدة الشركة القانونية والتي ستنتهى فى ٢٠٢٢/١٠/٢٩ .



- تم منح الشركة مهلة أخرى إضافية من البورصة المصرية حتى ٢٠٢١/١١/٢٥ نظراً لتأجيل إجتماع الجمعية العامة غير العادية إلى إجتماع ثان .

هذا ونشير إنه لا توجد أى مخالفات جوهرية ضد الشركة أو أعضاء مجلس إدارتها أو مديرها من قبل الهيئة أو البورصة والتي تتعلق بمخالفات سوق المال ولائحة التنفيذية . ويتم حالياً تلافى ملاحظات قواعد القيد والشطب بشأن المواد أرقام (٤٥ - ٤٦ - ٤٧) والمتعلقة بضرورة قيام الشركة بتسليم القوائم المالية لها فى مواعيد محددة . وتعمل الشركة مستقبلاً على تلافى تلك الملاحظات نهائياً .

بيان بتفاصيل التعاملات التى تمت مع الأطراف ذات العلاقة :

خلال المدة تمت المعاملات التالية مع الأطراف ذات العلاقة :-
(أ) إيجار وحدات بالمشروع وجراج للسيارات ومقابل الخدمات

٢٠٢٠/٦/٣٠	٢٠٢١/٦/٣٠	البيان
جنيه مصري	جنيه مصري	
١١٩ ٢١٨	١١٧ 561	شركة صن رايز
٢١ ٩٢٧ ٣٩٨	٢١ ٨٠١ ٠٤٠	اوراسكوم للإنشاء و الصناعة
٢٢٣ ٤٤٩	١ ٢٩٧ ٤٤٤	شركة البحر الاحمر " رد سى "
٢ ٣٠٧ ٧٤١	٢ ٣١٠ ٣٩٥	أوراسكوم للإستثمار القابضة
١ ٦١١ ٤١٩	١ ٥٩٢ ٦٢٣	اوراسكوم للتطوير - مصر
٨ ٩٠٨ ٠٦١	٩ ٤٤٩ ٩١٠	سفنكس القابضة
٢ ٥٠٢ ٤٠٦	٢ ٤٧٠ ٧٢٣	مهندس / نجيب ساويرس " سكنى "
٩ ٩٨٢ ٨٨٠	٩ ٩٨٢ ٨٧٩	شركة نايل جيت
٢ ٢٠٧ ٢٣٥	٢ ٢٢٠ ٧٤٣	شركة بلتون للأوراق المالية
١ ٦٥٢ ٣٩٨	١ ٧٠٤ ٠١٣	أوراسكوم للإستثمار العقارى ORE
٨٦٩ ٤٦٣	١ ١٢٠ ٧٤١	شركة المطاعم الدولية " كاسبر "
١٣٨ ٠٣٢	٧٠ ١٩٦	جنوب الوادى للأسمنت

(ب) بيع وحدات بالمشروع

بتاريخ ١/١/ ٢٠٢١ تم بيع مساحة وحدة إدارية بالبرج الشمالى لشركة البحر الأحمر للمقاولات والتشيد والتنمية الكائنة بالدور (١٤) بمساحة قدرها ٧٤٨ متر بقيمة إجمالية قدرها ٢,٤ مليون دولار أمريكى تقريباً بالتقسيط على ١٢ شهر وتعتبر شركة البحر الأحمر للمقاولات والتشيد والتنمية إحدى الشركات ذات العلاقة حيث ترتبط بعلاقة مع أحد مساهمى شركة نايل سيتى للإستثمار .

(ج) عقد إدارة للمشروع

(١) بتاريخ ٢٠٢٠/١٢/١٩ وافقت الجمعية العامة على إبرام عقد معاوضة لمدة سنة تبدأ من ٢٠٢١/١/١ حتى ٢٠٢١/١٢/٣١ مع شركة كونترارك أف أم المملوكة لشركة أوراسكوم للإنشاءات (OC) يتم بموجبه إدارة وتشغيل المبنى من خلال تقديم خدمة الصيانة لجميع الأجهزة والألات والمعدات بالمشروع وكذلك الاشراف على جميع مؤدى الخدمات من المقاولين والغير داخل المشروع وأيضاً تقديم خدمة النظافة HK لجميع الاماكن داخل المشروع .

ووافقت الجمعية العامة فى قرارها السيد رئيس مجلس الإدارة فى التعاقد .



٢) تعتزم شركة نيل سيتي للإستثمار ش.م.م تجديد تعاقدها لمدة عام يبدأ من ٢٠٢٢/١/١ حتى ٢٠٢٢/١٢/٣١ مع شركة نيل سيتي للإدارة والتشغيل بعقد إدارة وإشراف على مشروع الشركة وجميع المتعاقدين معها بعقود إدارة وتشغيل وذلك لأبراج النيل سيتي مقابل أتعاب (التكلفة الفعلية بالإضافة إلى ٥% أخرى) Cost Plus .

مساهمة الشركة خلال المدة فى تنمية المجتمع والحفاظ على البيئة :

لا توجد مشاركة خلال تلك المدة .

ويشمل تقرير مجلس إدارة الشركة ما يلى :

(١) الحالة العامة للشركة ونتيجة أعمالها ومستقبلها

يرجى الرجوع إلى تقرير نشاط الشركة التفصيلى عن المدة المنتهية فى ٢٠٢١/٦/٣٠ .

(٢) الأرباح المقترحة التى توزع على المساهمين

مقترح توزيع مبلغ ١٦٠ مليون جنيه مصرى على المساهمين بعائد قدره ٢٢,٠٦٩ جنيه للسهم .

(٣) الإقتراحات الخاصة بالتحويل إلى الإحتياطات

مقترح تكوين نسبة ٥% إحتياطى قانونى بقيمة قدرها ١٠,٠٧ مليون جنيه مصرى .

(٤) الأنشطة الرئيسية بالشركة والشركات التابعة لها وأى تغيير يحدث فى ملكية الشركات التابعة خلال المدة

يرجى الرجوع إلى تقرير نشاط الشركة التفصيلى عن المدة المنتهية فى ٢٠٢١/٦/٣٠ مع الأخذ فى الإعتبار عدم حدوث أى تغيير فى ملكية الشركات التابعة خلال المدة المنتهية فى ٢٠٢١/٦/٣٠ .

(٥) القيمة الحالية للإصول - إذا كانت القيمة الدفترية مختلفة إختلافاً كبيراً عن السوق الحالية .

لم يتم تقدير القيمة الحالية للإصول خلال المدة المنتهية فى ٢٠٢١/٦/٣٠ .

(٦) نسبة حجم الأعمال وصافى الأرباح موزعة على مختلف النشاطات الرئيسية بالشركة .

لا يوجد .

(٧) حجم التصدير .

لا يوجد

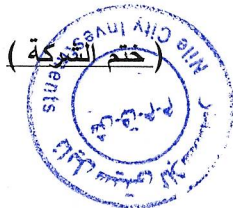
(٨) بيان التبرعات .

لا يوجد

(٩) بيان الأسهم والسندات التى تم إصدارها خلال المدة .

على أن يتم عرض أرقام العام الحالى ٢٠٢١ مع أرقام المقارنة للسنة السابقة ٢٠٢٠ .

لا يوجد



الممثل القانونى للشركة

الاسم : فهد حسين شبكشى

التوقيع : عنه

تحريراً فى ٢٠٢١/١١/٢٣